

# Kako izbjeći prisilno iseljavanje zbog zakašnjenja u plaćanju stanarine

Većina stanarskih ugovora stipulira plaćanje stanarine unaprijed. U najčešćem broju slučajeva stanarina se plaća unaprijed istog datuma u mjesecu, a pokriva jedan mjesec unaprijed.

Ukoliko stanarinu ne platite do dogovorenog datuma, svaki dan koji provedete u stambenom prostoru, a niste platili stanarinu, računa se kao dodatno zakašnjenje u plaćanju stanarine.

## Kako izbjeći zaostatke u plaćanju stanarine

Ako su vam primanja niska ili ako primete mirovinu ili neku vrstu doplatka, možda će vam biti lakše stanarinu plaćati dvotjedno, isti dan kada primete svoj dohodak. Međutim, prema većini ugovora stanarina se plaća mjesečno. Ukoliko stanarinu želite plaćati na dvotjednoj osnovi, za to ćete morati dobiti odobrenje od agenta ili stanodavca.

Ako primete mirovinu ili neki oblik doplatka, možda ćete svoju stanarinu moći plaćati direktno preko Centrepay-a kojeg provodi Centrelink. Za dodatne informacije o Centrepay-u kontaktirajte Centrelink ili pročitajte informacije koje se nalaze na: [www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm](http://www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm)

➔ Ako stanarinu plaćate preko Centrepay-a morat ćete sami otkazati uplate prije nego se iselite. Morat ćete se također potruditi izračunati iznos posljednje stanarine ukoliko se iseljavate prije datuma uplate. (Za dodatne informacije pročitajte informativnu brošuru pod nazivom **Kada se namjeravate iseliti.**)

Računi za stanarinu trebaju uključivati period koji stanarina pokriva. Na računu se mora nalaziti do kojeg datuma je stanarina plaćena. Svaki puta kada platite stanarinu, trebate tražiti račun. Ukoliko niste sigurni do kada ste je platili, trebate kontaktirati vašeg stanodavca ili agenta i zatražiti kopiju izvješća o plaćenju stanarini.

## Što učiniti ako stanarinu niste platili na vrijeme

Ako sa plaćanjem stanarine kasnite 14 dana, stanodavac će vam poslati upozorenje, tj. obavijest o iseljavanju u roku od 14 dana (Notice to Vacate). To može podrazumijevati 14 tekućih dana, ili ukoliko sa stanarinom obično kasnite samo jedan dan ili slično,

obavijest možete dobiti ukoliko ste akumulirali 14 dana zakašnjenja tijekom određenog vremena.

➔ Ovo upozorenje šalje se samo u slučaju kašnjenja sa plaćanjem stanarine. Ovo upozorenje ne možete dobiti zato što stanarinu niste platili unaprijed. Ukoliko ne kasnite sa plaćanjem stanarine najmanje 14 dana u trenutku kada ste primili ovu obavijest, ona je nevažeća.

Ukoliko kasnite sa plaćanjem stanarine, a niste u stanju izvršiti uplatu, kontaktirajte stanodavca ili agenta što je prije moguće i obavijestite ga kada ćete moći platiti stanarinu.

Ukoliko zakašnjelu stanarinu ne možete platiti odjednom, trebate ponuditi otplatu u ratama (npr. dodatnih 20 \$ na tjedan). Nemojte ponuditi plaćati više nego što ste u stanju plaćati. Podnesite pismenu ponudu i zadržite kopiju, jer čak i ukoliko stanodavac ili agent ne prihvate vašu ponudu, pismo će poslužiti kao dokaz da ste pokušali riješiti problem.

➔ Osobni pokušaj od strane vašeg stanodavca ili agenta da vas iseli, bio bi protuzakonit. Samo vas policija može iseliti, pa čak i tada, samo uz važeći nalog o preuzimanju stambenog prostora koji je izdao Viktorijski civilni i administrativni tribunal. (Za dodatne informacije, pogledajte brošure pod nazivom **Eviction i Complaints about landlords and real estate agents**)

Ukoliko vam je potrebna pomoć u sastavljanju plana otplate, možete porazgovarati sa financijskim savjetnikom ako nazovete Money Help na broj ☎ 1800 149 689 ili Financial Counselling Australia na broj ☎ 1800 007 007.

Postoje također i stambene usluge koje vam mogu pružiti financijsku pomoć ukoliko ste zaostali sa plaćanjem stanarine. Ove usluge možete dobiti na ☎ 1800 825 955 (24 –satna besplatna linija) ili kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union) i mi ćemo vam pomoći da nađete vaš mjesni stambeni ured.

Nastavak na slijedećoj strani...



## Postupak iseljenja zbog zakašnjenja u plaćanju stanarine

Ako stanodavac ili agent odbiju vašu ponudu ili ukoliko niste u mogućnosti otplaćivati zaostatke, stanodavac mora slijediti zakonom propisani postupak ukoliko vas želi iseliti.

Iseljenje se može provesti jedino nakon saslušanja na Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and

Administrative Tribunal), tijekom kojega je tribunal izdao vašem stanodavcu Nalog o preuzimanju stambenog prostora, nakon čega je stanodavac platio jamstvo za preuzimanje stambenog prostora, a policija ga je došla provesti.

Za informacije o postupku kojeg stanodavac mora slijediti ukoliko vas želi iseliti, pročitajte informativnu brošuru pod nazivom Prinudno iseljavanje ili kontaktirajte Tenants Union.

Ako primete Obavijest o saslušanju koju je izdao Victorian Civil and Administrative Tribunal, morati ćete doći na saslušanje ako ne želite da vas se prisilno iseli.

➔ Ako vam stanodavac ili agent kaže da ne morate doći na saslušanje zato što ste platili zaostalu stanarinu ili iz bilo kojeg drugog razloga, trebate kontaktirati tribunal na 9628 9800 i provjeriti da li je zahtjev povučen. Ukoliko to nije slučaj, morat ćete doći na saslušanje ukoliko ne želite biti prisilno iseljeni.

Na saslušanju član tribunala može izdati Nalog o preuzimanju stambenog prostora ili pak odbiti ili odložiti molbu stanodavca za izdavanje Naloga o preuzimanju stambenog prostora.

Član tribunala može odložiti rješavanje molbe ukoliko:

- > možete potvrditi da ste se dogovorili o planu otplate; ili
- > možete dokazati tribunalu kako ćete otplatiti svoje zaostatke u plaćanju stanarine; i
- > kao rezultat, stanodavac neće snositi nikakve financijske gubitke

Veći broj stanara koji su u stanju predočiti uvjerljiv plan otplate zaostatka, s uspjehom uspiju uvjeriti tribunal da ne izda nalog o preuzimanju stambenog prostora.

Na salušanje trebate donijeti što više dokaznog materijala koji pokazuje zbog čega ste zaostali u plaćanju stanarine, te kako je namjeravate otplatiti. Dokazni material treba uključivati izvješće financijskog savjetnika u kojemu se navode vaši prihodi i izdaci ili sličnu dokumentaciju. Također, možete zatražiti od bilo koga tko može podržati vaš slučaj da iznese svoje mišljenje pred tribunalom.

Tribunal može odložiti zahtjev na određeno vrijeme, obično 3 mjeseca. U ovom slučaju 'odložiti' znači da je prisilno iseljenje odloženo i da ste dobili još jednu prigodu. Ukoliko otplatite zaostatke u skladu sa nalogom tribunala, na određeni datum tribunal će povući zahtjev i slučaj će biti zatvoren.

Međutim ukoliko se ne ponašate u skladu sa nalogom VCAT-a (npr. ukoliko kasnite sa otplatom), vaš stanodavac može 'obnoviti' zahtjev i primiti ćete obavijest o saslušanju. Ukoliko se to desi, morati ćete otići na to saslušanje i dati dobar razlog zašto se niste pridržavali naloga, inače postoji mogućnost da ćete biti prisilno iseljeni.

**Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju stanarskog sindikata (Tenants Union Advice Line) na broj ☎ (03) 9416 2577.**